ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Åkanten i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-11-18.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Gimle 13 som byggdes år 1991.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans två trapphus med adresserna Östra Långgatan 15 A och 15 B.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	2 rok	66 m2
7 st	3 rok	79 m2
5 st	4 rok	108 m2

Lägenhetsyta: 1490,8 m2

Inom föreningen finns 19 p-platser och 2 lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Inget bostadsrättstillägg är tecknat.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-07.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. Lokalvården har skötts av HSB MälarDalarna samt vicevärd Ingvor Nilsson.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 23 (23) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en.
1 (2)överlåtelser har gjorts under året.

Styrelsen

Sven-Erik Eriksson	ordförande
Margareta Nyström	vice ordförande
Ingvor Nilsson	sekreterare
Annika Öhrn Edlund	ledamot
Petra Pettersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Erik Eriksson och Margareta Nyström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Erik Eriksson, Margareta Nyström, Ingvor Nilsson och Annika Öhrn Edlund två i förening.

Revisor
Revisorer har varit Lisbet Axelsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma
Sven-Erik Eriksson utsågs att representera föreningen i HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Margareta Nyström som suppleant.

Vicevärd
Ingvor Nilsson har haft vicevärdskapet under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06 i föreningslokalen. På stämman deltog 14 medlemmar.

Underhåll och investeringar
Under året har det skett underhåll av hissen i trapphus A, målning av källartrapp samt en balkong och byte av fläktfilter.

Föreningen har underhållsplan som har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 110 654 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i Underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Enligt underhållsplanen skulle yttre belysningen bytas, trapphus och fönsterbleck målas under året. Belysningen i trapphusen skulle även bytas men kommer att ske under 2020.

Ekonomi
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 450 500 kr. Under året har föreningen amorterat 22 000 kr.

Årsavgifterna uppgick under 2019 till 718 kr/m2 bostadsrätts yta. Styrelsen har beslutat om att avgifterna ska vara oförändrade för nästkommande år.

Styrelsen har beslutat om att avgifterna ska vara oförändrade för nästkommande år.

Styrelsen bedömer ekonomin som god. Under 2020 ska två lån villkorsändras, 2020-03-01 med ränta 1,21 % och 2020-09-01 med ränta 1,12 %. Föreningen har ett tilläggsavtal för låneupphandling med HSB.

Föreningsinformation
Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en egen e-post adress: u25828ktv@koping.net

Under året har styrelsen varit på ägarträffar, ordförandeträffar och informationsträff om bildandet av HSB MälarDalarna.

Medlemmarna har erhållit information om årsredovisningen via informationstavla och meddelanden i pappersform.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning tkr	1 190	1 089	1 188	1 179	1 081
Resultat efter finansiella poster tkr	202	92	92	-19	-12
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	21%	20%	18%	18%
Årsavgifter bostäder kr/m^2	718	658	718	718	718
Bankskuld kr/m^2	4 326	4 341	4 352	4 557	4 571
Räntekostnader kr/m^2	49	40	86	104	108
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	68%	70%	70%	74%	80%
Avsättning underhållsfond kr/m^2	74	74	70	68	83

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 998	958 604	672 341	91 621
Omföring av årets resultat enl årsstämma			91 621	-91 621
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-63 035	63 035	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		110 654	-110 654	
Årets resultat				201 638
Belopp vid årets slut	**17 998**	**1 006 223**	**716 344**	**201 638**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	763 963
Disponerat ur UH-fonden	63 035
Avsatt till UH-fonden	- 110 654
Årets resultat	201 638
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	917 981

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	917 981

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 006 223 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 154 019 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

HSB brf Åkanten i Köping

Resultaträkning		**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 189 692	1 088 540
Summa rörelseintäkter		**1 189 692**	**1 088 540**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-674 084	-690 535
Planerat underhåll	Not 4	-63 036	-66 070
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 055	-43 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-137 426	-137 426
Summa rörelsekostnader		-915 600	-937 802
Rörelseresultat		**274 092**	**150 738**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-72 454	-59 117
Summa finansiella poster		-72 454	-59 117
Årets resultat		**201 638**	**91 621**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-110 654	-110 633
Disposition underhållsfond		63 035	66 070
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-47 619	-44 563
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**154 019**	**47 058**

HSB brf Åkanten i Köping

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	6 050 033	6 187 459
Mark	Not 9	832 000	832 000
		6 882 033	7 019 459
Summa anläggningstillgångar		6 882 033	7 019 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 10	30	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 643 124	1 328 001
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 650	13 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 943	36 895
		1 682 747	1 378 578
Summa omsättningstillgångar		1 682 747	1 378 578
Summa tillgångar		**8 564 780**	**8 398 037**

HSB brf Åkanten i Köping

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 998	17 998
Underhållsfond		1 006 223	958 604
		1 024 221	976 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		716 343	672 341
Årets resultat		201 638	91 621
		917 981	763 963
Summa eget kapital		1 942 201	1 740 564
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	6 450 500
		0	6 450 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 450 500	22 000
Leverantörsskulder		40 922	51 929
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 815	15 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	120 341	117 247
		6 622 578	206 973
Summa skulder		6 622 578	6 657 473
Summa eget kapital och skulder		**8 564 780**	**8 398 037**

HSB brf Åkanten i Köping

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	201 638	91 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 426	137 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 064	229 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 954	-6 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 895	55 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	337 123	277 773
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-22 000	-16 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-22 000	-16 500
Årets kassaflöde	**315 123**	**261 273**
Likvida medel vid årets början	**1 328 001**	**1 066 727**
Likvida medel vid årets slut	**1 643 124**	**1 328 001**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

HSB brf Åkanten i Köping

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 770 794 kr. (1 770 794 kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

HSB brf Åkanten i Köping

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 070 136	980 958
	Hyror	118 680	108 302
	Övriga intäkter	2 512	0
	Bruttoomsättning	1 191 328	1 089 260
	Hyresbortfall	-1 636	-720
		1 189 692	**1 088 540**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	180 047	183 581
	Reparationer	9 619	16 874
	El	78 083	81 931
	Uppvärmning	125 374	131 136
	Vatten	59 900	58 038
	Sophämtning	28 906	29 986
	Övriga avgifter	48 945	48 038
	Förvaltningskostnader	72 659	67 562
	Fastighetsavgift	29 686	28 616
	Övriga driftskostnader	40 865	44 772
		674 084	**690 535**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll enligt plan	63 036	66 070
		63 036	**66 070**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	21 614	20 686
	Vicevärdsarvode	16 000	14 000
	Revisorsarvode	2 284	2 216
	Sociala kostnader	1 157	6 869
		41 055	**43 771**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	137 426	137 426
		137 426	**137 426**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	72 334	58 684
	Övriga finansiella kostnader	120	433
		72 454	**59 117**

HSB brf Åkanten i Köping

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	8 084 745	8 084 745
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 084 745	8 084 745
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 897 286	-1 759 860
	Årets avskrivningar	-137 426	-137 426
	Utgående avskrivningar	-2 034 712	-1 897 286
	Bokfört värde	**6 050 033**	**6 187 459**
	Taxeringsvärde för Gimle 13 i Köping Värdeår 1991.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	7 600 000	7 200 000
	Byggnad - lokaler	255 000	274 000
		7 855 000	7 474 000
	Mark - bostäder hyreshus	1 398 000	1 584 000
	Mark - lokaler	235 000	181 000
		1 633 000	1 765 000
	Taxeringsvärde totalt	9 488 000	9 239 000
Not 9	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	832 000	832 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 000	832 000
	Bokfört värde	**832 000**	**832 000**

HSB brf Åkanten i Köping

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 10	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30	0
		30	**0**
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Aktuell skattefordran	2 423	3 493
	Skattekonto	4 227	9 734
	Övriga fordringar	0	455
		6 650	**13 682**

Not 12 Eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 998	958 604	672 341	91 621
Omföring av årets resultat enligt årstämma			91 621	-91 621
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-63 035	63 035	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		110 654	-110 654	
Årets resultat				201 638
Belopp vid årets slut	**17 998**	**1 006 223**	**716 344**	**201 638**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra M	6555099305	1,12%	2020-09-01	4 500 000	0
Sparbanken Västra M	6555131629	1,21%	2020-03-01	1 950 500	22 000
				6 450 500	22 000

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 6 340 500

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	22 240 000	22 240 000
varav frigjorda	- 7 888 000	- 7 888 000
Summa ställda säkerheter	**14 352 000**	**14 352 000**

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	22 000	22 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 428 500	0
	6 450 500	**22 000**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	3 231	8 926
Källskatt	7 584	6 751
Övriga kortfristiga skulder	0	120
	10 815	**15 797**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	83 379	77 546
Upplupna räntekostnader	5 369	5 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 593	34 306
	120 341	**117 247**

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

HSB brf Åkanten i Köping

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Köping, 2020-03-05

Annika Edlund

Ingvor Nilsson

Sven-Erik Eriksson

Margareta Nyström

Petra Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-05

Lisbet Axelsson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkanten i Köping, org.nr. 769605-0751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkanten i Köping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åkanten i Köping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping den 5/3 2020

.....	.....
Joakim Mattsson	Lisbet Axelsson
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

Org Nr: 769605-0751

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

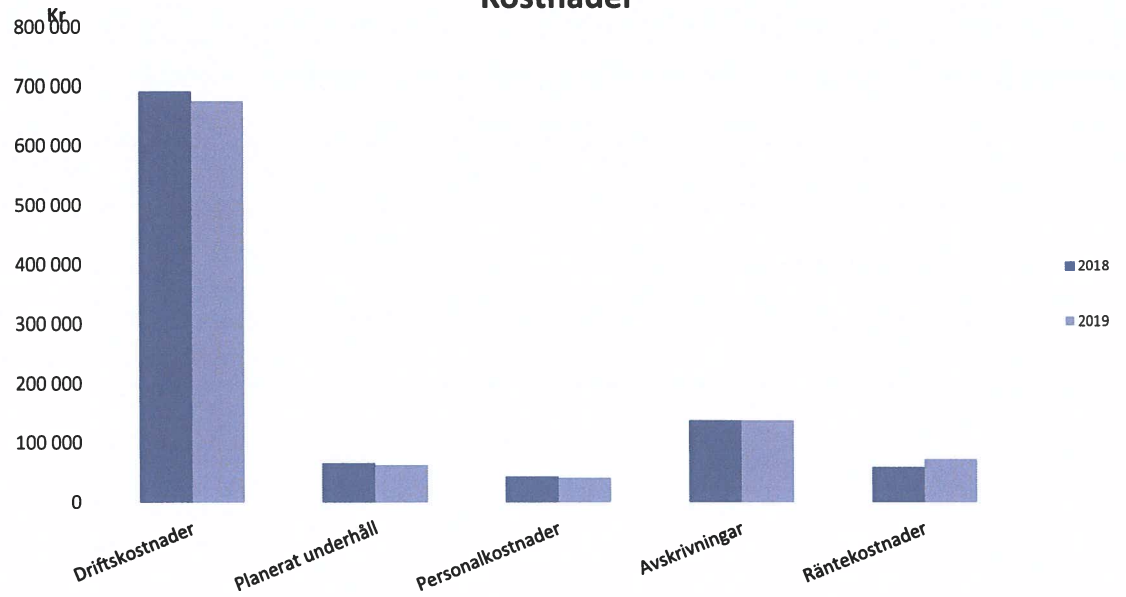
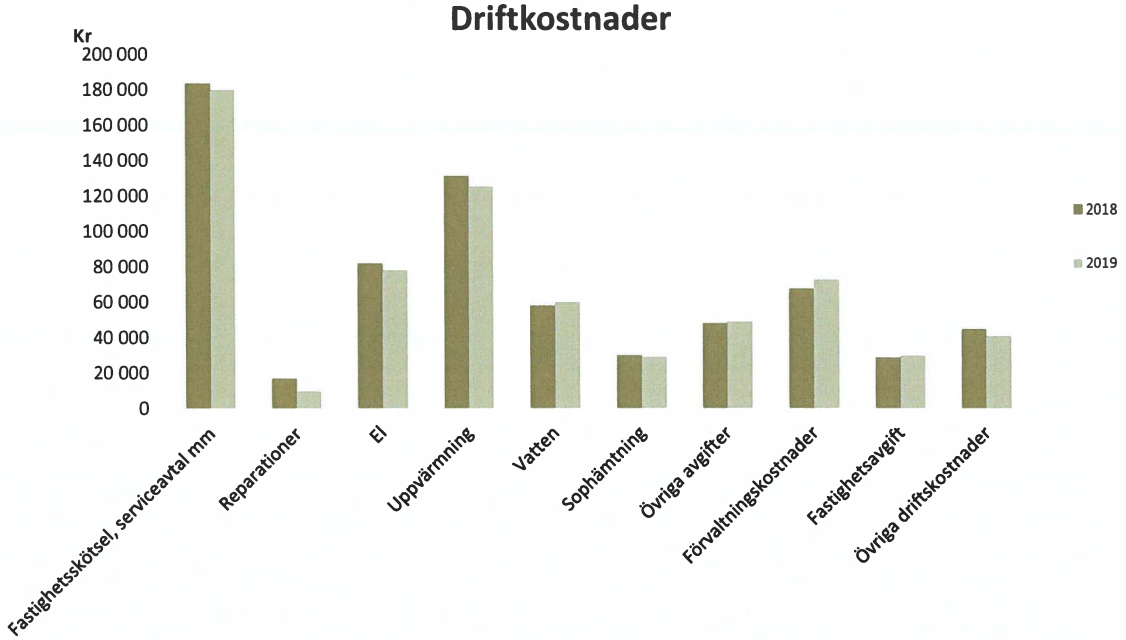
HSB brf Åkanten i Köping

Org Nr: 769605-0751

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 241 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3865 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 158 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 718 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB brf Åkanten i Köping

Kostnader



Driftkostnader